

Paris, le 25 février 2011

Information financière – Résultats annuels 2010

2010 : Retour à la hausse des valeurs

- Augmentation de la valeur du patrimoine de 4%
- Hausse de l'Actif Net Réévalué de 10%
- Des immeubles à forte valeur ajoutée sur un marché porteur
- Maintien du cash-flow grâce à une gestion immobilière active
- Renforcement du conseil d'administration
- Perspectives de création de valeur sur un site majeur en 2011
- Résultat courant attendu en baisse au 1^{er} semestre 2011

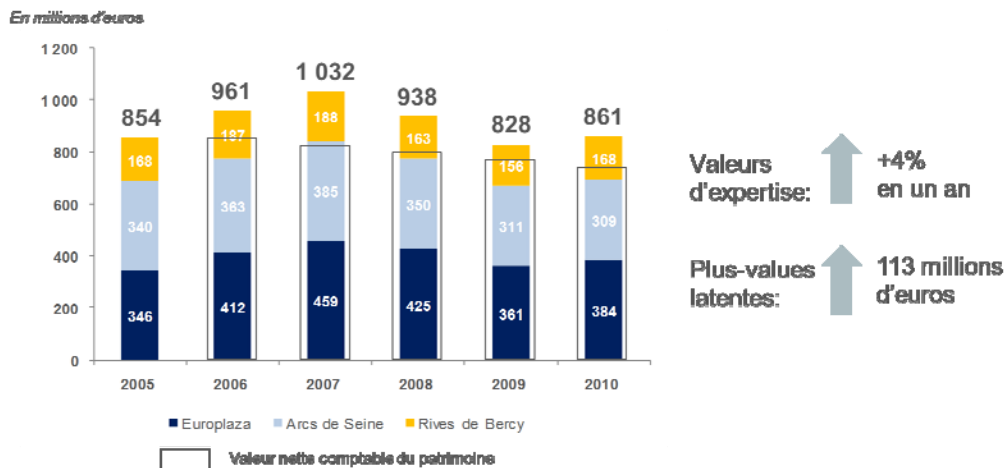
Raphaël Tréguier, directeur général délégué de CeGeREAL a déclaré : « *Les résultats annuels 2010 sont sans surprise, avec une légère inflexion des loyers nets de 4%, un résultats net IFRS de 63,3 millions d'euros, une valeur du patrimoine en hausse de 4% et un Actif Net Réévalué en hausse de 10%. Il sera proposé à l'Assemblée Générale un dividende de 1,10 €/action pour tenir compte de la vacance temporaire de l'ensemble Arcs de Seine et de la reprise graduelle de l'immobilier de bureaux.*

La qualité des actifs de Cegereal (standing, accessibilité, services...) et celui d'Arcs de Seine en particulier, qui fait l'objet de travaux de rafraichissement et également d'optimisation énergétique, nous rend confiant quant à sa commercialisation. A noter l'arrivée d'un nouveau locataire sur 1300 m² dans l'immeuble Europlaza. Cegereal, qui a étudié plusieurs dossiers de croissance externe en 2010, qui au final ne répondaient pas à tous les critères exigeants de la société, dispose en 2011 d'une équipe plus importante pour rechercher des actifs immobiliers de premier plan. »

- **Hausse de l'Actif Net Réévalué de 10%**

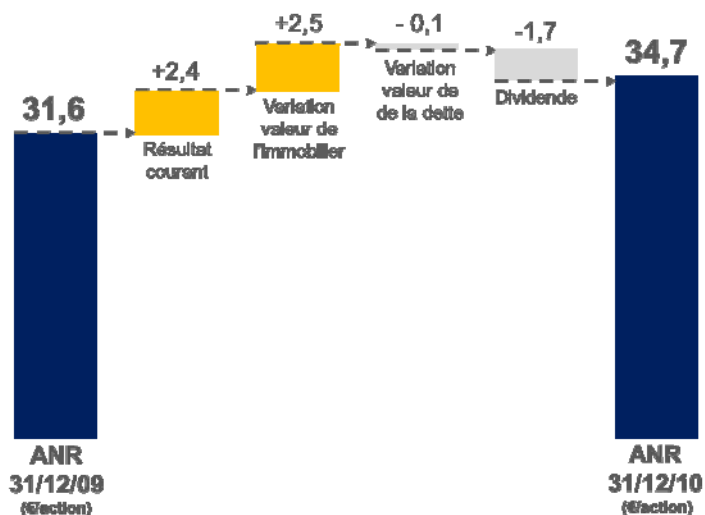
Le retour à la confiance sur le segment des bureaux haut de gamme a entraîné une baisse des taux de rendements attendus par les investisseurs. Parmi les conséquences positives, la valeur du portefeuille est en hausse de 4% et la valeur de l'entreprise (Actif Net Réévalué selon la méthode EPRA) passe de 31,6€ à 34,7€ par action.

Valeur du patrimoine au 31 décembre 2010

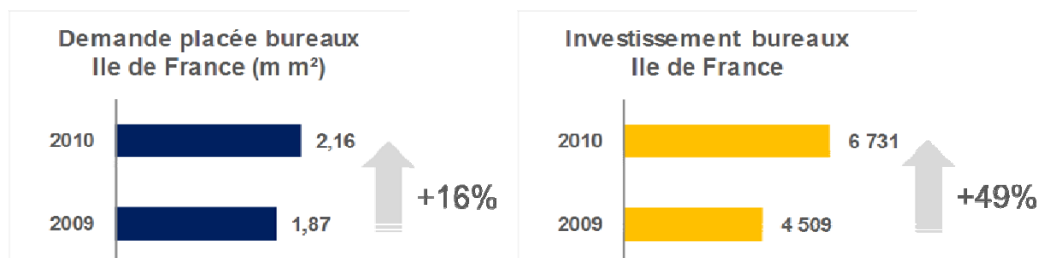


Le taux de rendement moyen sur le portefeuille baisse de 10% en passant de 6,8% à 6,2%. Il reste très au delà des niveaux de 2007 où le niveau moyen atteignait 5%. Avec une valeur globale d'expertise qui s'établit à 861 millions d'euros, le portefeuille détient plus de 100 millions de plus-values latentes qui viennent s'ajouter à la réserve de réévaluation de près de 35 millions d'euros créée en mars 2006 lors de l'élection au régime SIIC.

Hausse de l'Actif Net Réévalué au 31 décembre 2010



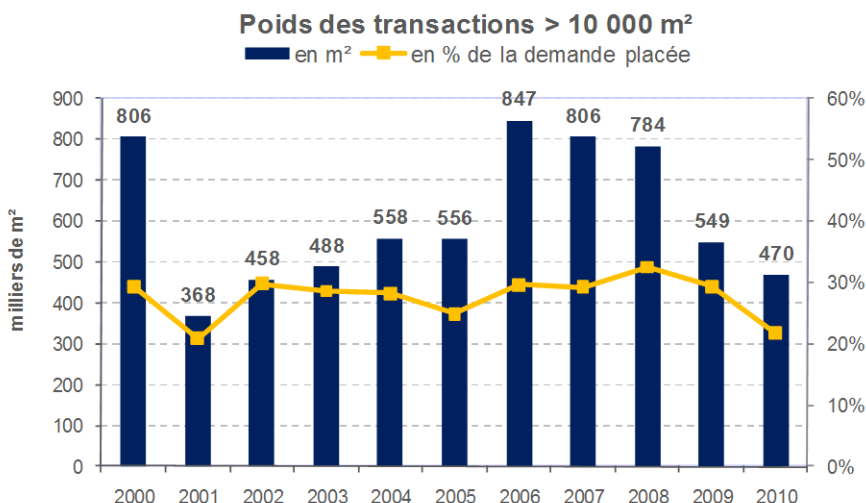
- **Des immeubles à forte valeur ajoutée sur un marché porteur**



Location : Une reprise attendue des grandes transactions en 2011-12 selon CBRE

Le marché a constaté une reprise significative des transactions locatives dans Paris intra-muros. La stabilisation de l'offre autour de 4,8 millions de m² cache l'accélération d'un phénomène naturel : la nette préférence pour les immeubles récents entraîne une hausse du volume des actifs de seconde main disponibles.

CBRE note aussi un report des décisions immobilières des grands utilisateurs en 2010 où la part des transactions supérieures à 10 000 m² s'est établie 20% en deçà de la moyenne décennale.



Source : BNPP Real Estate

Investissement : Début de compression des taux de capitalisation

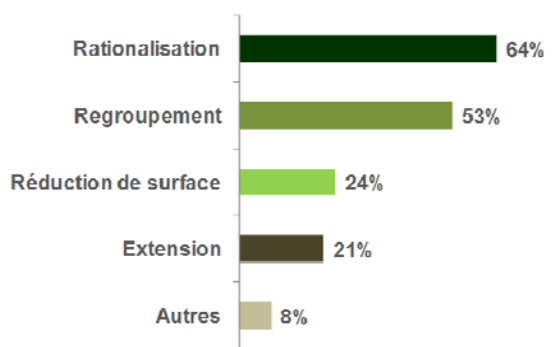
Le secteur immobilier a vu un afflux de capitaux importants sur les actifs de qualité qui offrent des revenus sécurisés. Ces disponibilités ont eu deux principaux effets :

- Reprise de l'investissement des bureaux en Ile de France avec 6,7 milliards d'euros dont 38 transactions portant sur des immeubles de bureaux supérieurs à 50 m€ (vs. 18 en 2009)
- Compression des taux de capitalisation, parfois jusqu'à 10%, due à une réduction de la prime de risque demandée par les investisseurs

Baromètre utilisateur BNPP Real Estate 2010

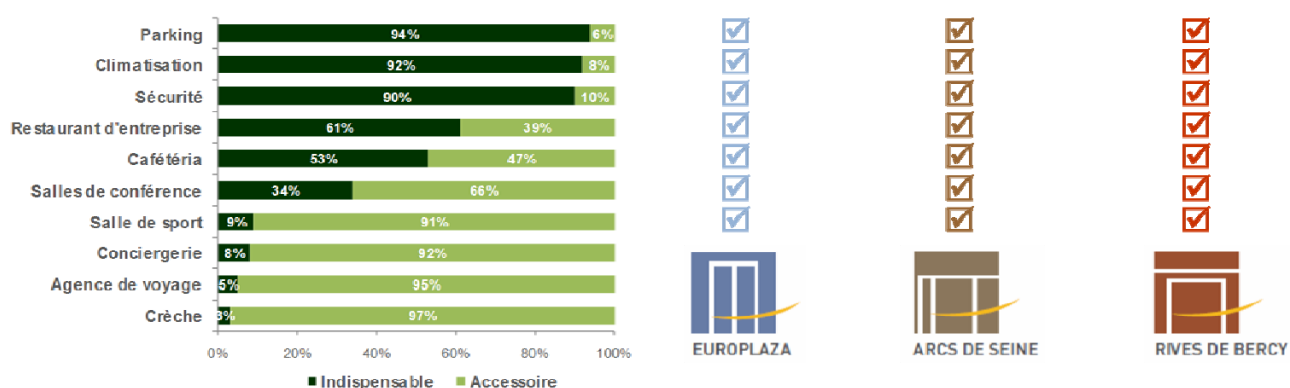
Les résultats du baromètre BNPP (sondage national auprès de 119 grands utilisateurs) confirment que tous les immeubles de notre patrimoine offrent une taille d'espace de travail recherchée par les utilisateurs ainsi que les services qui leur apparaissent aujourd'hui indispensables: parkings, climatisation, sécurité, restaurant d'entreprise, cafétéria, salle de conférence et salle de sport.

- o Pour quelles raisons envisagez-vous un déménagement à court ou moyen terme ?



Source : BNPP Real Estate

o Quels services vous paraissent indispensables et accessoires ?



• **Maintien du cash-flow grâce à une gestion immobilière active**

La négociation du départ de Bouygues Telecom de l'immeuble Arcs de Seine a abouti à deux principaux résultats :

- le versement d'une indemnité de 5 millions d'euros afin de financer le rafraîchissement des surfaces libérées après 10 ans de présence
- leur départ physique anticipé dès octobre 2010 tout en maintenant une fin de bail au 1^{er} janvier 2011 afin de commencer ces travaux dès que possible.

Les audits environnementaux préliminaires laissent présager la possibilité d'obtenir l'exigeant label HQE Exploitation au cours du 2^e semestre 2011.

Les autres événements locatifs sont le départ de TFI sur 4.000m² sur Arcs de Seine et l'arrivée d'Experian sur 1.300m² dans Europlaza.

Les frais d'Asset Management sont en légère augmentation du fait de leur indexation sur les valeurs d'expertise du portefeuille.

| En milliers d'euros | 31/12/2010 | 31/12/2009 | Δ % |
|--|---------------|---------------|--------------|
| Loyers IFRS | 54 887 | 57 039 | |
| Charges refacturées et indemnités | 10 236 | 10 135 | |
| Charges liées aux immeubles | (12 110) | (10 838) | |
| Loyers nets | 52 813 | 56 536 | -6,6% |
| Frais d'asset management | (3 014) | (2 896) | |
| Charges administratives | (2 828) | (2 760) | |
| Autres charges et produits | 1 | 101 | |
| Indemnité de remise en état | 4 088 | | |
| Résultat opérationnel | 51 040 | 50 981 | 0,1% |
| Charges financières nettes | (16 264) | (16 283) | |
| Cash flow généré par l'activité | 34 776 | 34 698 | 0,2% |

• **Renforcement du conseil d'administration**

En vue de préparer sa croissance dans les meilleures conditions, Cegereal a accueilli au sein de son conseil d'administration deux nouveaux membres importants :

- GMF vie, membre de Covéa qui possède 14% de la société, représentée par Monsieur Olivier Le Borgne, Directeur de la Stratégie Financière du groupe
- Monsieur Alec Emmott, fondateur d'Europerty Consulting, société agissant dans le domaine de la gouvernance, et précédent Directeur Général de la Société Foncière Lyonnaise pendant 10 ans

- **Perspectives 2011**

L'année 2011 devrait être une année importante de création de valeur et de finalisation des renégociations initiées avec les locataires depuis 2008 (60% hors Bouygues Telecom). La société prévoit notamment :

- la commercialisation d'une partie de l'immeuble entièrement rénové Arcs de Seine à Boulogne Billancourt
- un coût de la dette stable malgré les perspectives haussières grâce à un taux fixe sur 94% de sa dette bancaire
- un maintien de la valeur du patrimoine grâce à l'anticipation par la société et ses experts immobiliers de la baisse importante des loyers attendus au 1^{er} semestre 2011
- le renforcement des équipes pour rechercher des actifs immobiliers de premier plan

- **Agenda**

| | |
|-------------------|---|
| 11 avril 2011: | Mise à disposition du document de référence |
| 6 mai 2011 : | Chiffre d'affaires 1er trimestre 2011 |
| 29 juin 2011 : | Assemblée Générale |
| 22 juillet 2011 : | Résultats semestriels 2011 |

A propos de CeGeREAL

CeGeREAL est une SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) spécialisée dans les actifs immobiliers de bureaux de qualité et de grande taille.

Son patrimoine est constitué de trois ensembles immobiliers situés en première couronne parisienne. Leur valeur globale établie par l'expert indépendant BNPP Real Estate a été estimée au 31 décembre 2011 à 861 millions d'euros (hors droits de mutation).

| | |
|----------------|--|
| NYSE | Euronext Paris |
| ISIN | FR0010309096 |
| Mnemo | CGR |
| CFI | ESVUFB |
| Type | SIIC |
| Compartiment | Eurolist - B |
| Indices | CAC Mid Small 190 Euronext IEIF SIIC France |
| Service Titres | BNPP Securities Services |

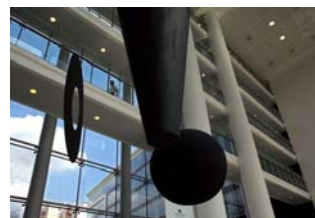
www.cegereal.com



Arcs de Seine



Tour Europlaza



Rives de Bercy

Contact presse

Publicis Consultants
Jérôme Goaër / 01 44 82 46 24 /
jerome.goaer@consultants.publicis.fr

Communication financière

CeGeREAL
Raphaël Tréguier / 01 42 25 76 36 /
raphael.treguier@cegereal.com

Comptes annuels
en normes IFRS et françaises
pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2010

Extraits du rapport financier
approuvés par le conseil d'administration du 24 février 2011

COMPTES EN NORMES IFRS

Bilan en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2010

en milliers d'euros

| | 31/12/10 | 31/12/09 |
|--|----------------|----------------|
| <u>Actifs non courants</u> | | |
| Immeubles de placement | 860,700 | 827,500 |
| Prêts et créances à plus d'un an | 11,597 | 12,127 |
| Total actifs non courants | 872,297 | 839,627 |
| <u>Actifs courants</u> | | |
| Créances clients | 6,137 | 14,483 |
| Autres créances d'exploitation | 4,560 | 3,882 |
| Charges constatées d'avance | 2,183 | 2,204 |
| Total des créances | 12,880 | 20,569 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 25,544 | 16,200 |
| Total trésorerie et équivalents de trésorerie | 25,544 | 16,200 |
| Total actifs courants | 38,423 | 36,769 |
| TOTAL ACTIF | 910,721 | 876,395 |
| <u>Capitaux propres</u> | | |
| Capital | 160,470 | 160,470 |
| Réserve légale | 16,047 | 16,047 |
| Prime de fusion | 34,222 | 35,292 |
| Report à nouveau | 216,753 | 309,618 |
| Résultat de l'exercice | 63,313 | (70,886) |
| Total capitaux propres | 490,805 | 450,541 |
| <u>Passifs non courants</u> | | |
| Emprunts part à plus d'un an | 397,624 | 400,526 |
| Autres dettes financières à plus d'un an | 1,905 | 1,567 |
| Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an | | |
| Total passifs non courants | 399,529 | 402,093 |
| <u>Passifs courants</u> | | |
| Dettes fournisseurs | 3,609 | 2,725 |
| Dettes d'impôts sur les bénéfices | | |
| Autres dettes d'exploitation | 6,871 | 3,953 |
| Produits constatés d'avance | 9,907 | 17,083 |
| Total passifs courants | 20,388 | 23,761 |
| Total passifs | 419,917 | 425,852 |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | 910,721 | 876,394 |

Etat du résultat global en normes IFRS de CeGeREAL S.A.

en milliers d'euros, sauf données par action

| | 31/12/10 | 31/12/09 |
|--|-----------------|------------------|
| | <i>12 mois</i> | <i>12 mois</i> |
| Revenus locatifs | 54,687 | 57,039 |
| Autres prestations | 10,236 | 10,135 |
| Charges liées aux immeubles | (15,124) | (13,533) |
| Loyers nets | 49,799 | 53,640 |
| Vente d'immeuble | | 6,850 |
| Frais de fonctionnement | (2,828) | (2,760) |
| Autres charges opérationnelles | 1 | 8 |
| Autres produits opérationnels | | |
| Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement | 35,200 | |
| Diminution de la juste valeur des immeubles de placement | (2,000) | (111,091) |
| <i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i> | <i>33,200</i> | <i>(111,091)</i> |
| Résultat opérationnel | 80,173 | (53,352) |
| Produits financiers | 70 | 94 |
| Charges financières | (16,931) | (17,793) |
| Résultat financier | (16,861) | (17,699) |
| Charge d'impôts | | 164 |
| RESULTAT NET | 63,313 | (70,886) |
| Autres éléments du résultat global | | |
| RESULTAT GLOBAL | 63,313 | (70,886) |
| <i>Résultat net de base et dilué par action</i> | <i>4.75</i> | <i>(5.31)</i> |

Tableau de variation des capitaux propres en normes IFRS de CeGeREAL S.A.

en milliers d'euros

| | Capital social | Primes liées au capital | Réserves et bénéfices non distribués | Total des capitaux propres |
|---|----------------|----------------------------|--|----------------------------------|
| 31/12/08 | 160,470 | 39,745 | 346,955 | 547,170 |
| Résultat global | | | (70,886) | (70,886) |
| - <i>Résultat net</i> | | | <i>(70,886)</i> | <i>(70,886)</i> |
| - <i>Autres éléments du résultat global</i> | | | | |
| Transactions en capital avec les propriétaires | | (4,453) | (21,290) | (25,743) |
| - <i>Distribution de dividendes (1,95 € par action)</i> | | <i>(4,453)</i> | <i>(21,580)</i> | <i>(26,033)</i> |
| - <i>Variation sur actions propres détenues</i> | | | <i>290</i> | <i>290</i> |
| 31/12/09 | 160,470 | 35,292 | 254,779 | 450,541 |
| Résultat global | | | 63,313 | 63,313 |
| - <i>Résultat net</i> | | | <i>63,313</i> | <i>63,313</i> |
| - <i>Autres éléments du résultat global</i> | | | | |
| Transactions en capital avec les propriétaires | | (1,070) | (21,978) | (23,048) |
| - <i>Distribution de dividendes (1,70 € par action)</i> | | <i>(1,070)</i> | <i>(21,633)</i> | <i>(22,703)</i> |
| - <i>Variation sur actions propres détenues</i> | | | <i>(345)</i> | <i>(345)</i> |
| 31/12/10 | 160,470 | 34,222 | 296,113 | 490,805 |

Tableau des flux de trésorerie en normes IFRS de CeGeREAL S.A.

en milliers d'euros

| | 31/12/10 | 31/12/09 |
|--|-----------------|-----------------|
| FLUX D'EXPLOITATION | | |
| Résultat net | 63,313 | (70,886) |
| <i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i> | | |
| Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement | (33,200) | 111,090 |
| Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants | 4,068 | |
| <i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i> | | |
| Dotations aux amortissements et provisions | | |
| Reprises aux amortissements et provisions | | (38) |
| Imputation des frais de fusion sur la prime de fusion | | |
| Variation des impôts différés | | (164) |
| Actualisation de la dette d'exit tax | | 835 |
| Marge brute d'autofinancement | 34,181 | 40,838 |
| Variation de la dette d'exit tax | | (22,492) |
| Variation des autres éléments de BFR | 4,655 | (8,483) |
| Variation du besoin en fonds de roulement | 4,655 | (30,975) |
| Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles | 38,836 | 9,863 |
| FLUX D'INVESTISSEMENT | | |
| Acquisition d'immobilisations | (4,068) | (180) |
| Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement | (4,068) | (180) |
| FLUX DE FINANCEMENT | | |
| Variation de la dette bancaire | (3,500) | 22,492 |
| Augmentation nette des autres dettes financières à plus d'un an | 337 | |
| Diminution nette des autres dettes financières à plus d'un an | | (209) |
| Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres | (153) | (99) |
| Distribution de dividendes | (22,703) | (26,033) |
| <i>Elimination des charges et produits liés au financement sans incidence sur la trésorerie :</i> | | |
| Traitement des emprunts au coût amorti | 597 | 581 |
| Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement | (25,423) | (3,269) |
| Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie | 9,344 | 6,414 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période | 16,200 | 9,787 |
| TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE | 25,544 | 16,200 |

Bilan en normes françaises pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2010

en euros

| ACTIF | Brut | Amort./Dépr. | 31/12/10 | 31/12/09 |
|--|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Frais d'établissement | | | | |
| Frais de recherche et de développement | | | | |
| Concessions, brevets, droits similaires | | | | |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| Avances et acomptes/immo. Incorp. | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains | 365,072,706 | | 365,072,706 | 365,072,706 |
| Constructions | 607,962,126 | 230,158,610 | 377,803,516 | 405,129,870 |
| Inst. Techn. mat. et out. industriels | 1,028,652 | 783,492 | 245,160 | 348,327 |
| Autres immobilisations corporelles | 535,727 | 211,656 | 324,071 | 331,524 |
| Immobilisations en cours | 4,068,465 | | 4,068,465 | |
| Avances et acomptes | | | | |
| Immobilisations financières | | | | |
| Participations évaluées | | | | |
| Autres participations | | | | |
| Créances rattachées à des particip. | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres | 1,021,136 | 12,583 | 1,008,553 | 867,938 |
| ACTIF IMMOBILISÉ | 979,688,813 | 231,166,341 | 748,522,472 | 771,750,365 |
| Stocks et en cours | | | | |
| Matières premières et autres approv. | | | | |
| En cours de production de biens | | | | |
| En cours de production de services | | | | |
| Produits intermédiaires et finis | | | | |
| Marchandises | | | | |
| Avances et acomptes sur commandes | | | | |
| Créances | | | | |
| Clients comptes rattachés | 6,268,999 | 18,683 | 6,250,316 | 14,687,588 |
| Autres créances | 15,921,187 | | 15,921,187 | 15,699,302 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Disponibilités | 25,543,830 | | 25,543,830 | 16,199,825 |
| ACTIF CIRCULANT | 47,734,016 | 18,683 | 47,715,333 | 46,586,715 |
| Charges constatées d'avance | 2,048,529 | | 2,048,529 | 2,070,096 |
| Comptes de régularisation | | | | |
| TOTAL ACTIF | 1,029,471,358 | 231,185,024 | 798,286,334 | 820,407,176 |

en euros

| PASSIF | 31/12/10 | 31/12/09 |
|--|-----------------|-----------------|
| Capital | | |
| Capital social (dont versé : 160 470 000) | 160,470,000 | 160,470,000 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport... | 34,221,976 | 35,291,776 |
| Écarts de réévaluation | 158,777,952 | 164,937,725 |
| Réserves | | |
| Réserve légale | 16,047,000 | 16,047,000 |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| Réserves réglementées | | |
| Autres réserves | 8,423 | |
| Résultat | | |
| Report à nouveau | 102,099 | 43,192 |
| Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte) | 7,329,497 | 15,540,619 |
| Subventions d'investissement | | |
| Provisions réglementées | | |

| CAPITAUX PROPRES | 376,956,947 | 392,330,312 |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
|-------------------------|--------------------|--------------------|

Produit des émissions de titres participatifs
Avances conditionnées

| AUTRES FONDS PROPRES |
|-----------------------------|
|-----------------------------|

Provisions pour risques
Provisions pour charges

| PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES |
|---|
|---|

Emprunts

| | | |
|--|-------------|-------------|
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 398,891,840 | 402,391,840 |
| Emprunts et dettes financières divers | 1,904,537 | 1,608,094 |

Fournisseurs et autres dettes

| | | |
|--|-----------|------------|
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 3,616,665 | 2,810,173 |
| Dettes fiscales et sociales | 1,715,340 | 3,135,253 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 4,333,620 | |
| Autres dettes | 959,892 | 1,048,748 |
| Produits constatés d'avance | 9,907,494 | 17,082,756 |

| DETTES | 421,329,387 | 428,076,864 |
|---------------|--------------------|--------------------|
|---------------|--------------------|--------------------|

Comptes de régularisation

| TOTAL PASSIF | 798,286,334 | 820,407,176 |
|---------------------|--------------------|--------------------|
|---------------------|--------------------|--------------------|

Compte de résultat en normes françaises pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2010

en euros

| | France | Exportation | 31/12/10 | 31/12/09 |
|---|-------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| | | | 12 mois | 12 mois |
| | | | Total | Total |
| Ventes marchandises | | | | |
| Production vendue de biens | | | | |
| Production vendue de services | 63,956,378 | | 63,956,378 | 67,043,926 |
| CHIFFRE D'AFFAIRES NET | 63,956,378 | | 63,956,378 | 67,043,926 |
| Production stockée | | | | |
| Production immobilisée | | | | |
| Subventions d'exploitation | | | | |
| Reprise sur amortis, dépréciations, provisions, transferts de charges | | | 969,699 | 85,780 |
| Autres produits | | | 17 | 36,927 |
| Total des produits d'exploitation | | | 64,926,094 | 67,166,633 |
| Achats marchandises | | | | |
| Variation de stock marchandises | | | | |
| Achats matières premières et autres approvisionnements | | | | |
| Variation de stock (matières premières et autres approvis.) | | | | |
| Autres achats et charges externes | | | 13,463,198 | 12,138,989 |
| Impôt, taxes et versements assimilés | | | 3,971,528 | 3,818,074 |
| Salaires et traitements | | | 336,332 | 221,188 |
| Charges sociales | | | 140,920 | 92,952 |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations | | | 26,048,435 | 26,045,681 |
| Dotations aux dépréciations sur immobilisations | | | | |
| Dotations aux dépréciations sur actif circulant | | | | |
| Dotations d'exploitation aux provisions pour risques et charges | | | | |
| Autres charges | | | 44,242 | 50,261 |
| Total charges d'exploitation | | | 44,004,655 | 42,367,146 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | | | 20,921,438 | 24,799,487 |
| Bénéfice attribué ou perte transférée | | | | |
| Perte supportée ou bénéfice transféré | | | | |
| Produits financiers de participations | | | | |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances... | | | | |
| Autres intérêts et produits assimilés | | | 70,044 | 101,096 |
| Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges | | | 42,501 | 130,478 |
| Différences positives de change | | | | |
| Produits nets sur cessions de V.M.P. | | | | |
| Total des produits financiers | | | 112,545 | 231,575 |
| Dotations aux amortissements dépréciations et provisions | | | 55,084 | |
| Intérêts et charges assimilés | | | 16,333,601 | 16,377,344 |
| Différences négatives de change | | | | |
| Charges nettes sur cessions de V.M.P. | | | | |
| Total des charges financières | | | 16,388,685 | 16,377,344 |
| RESULTAT FINANCIER | | | (16,276,140) | (16,145,769) |
| RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS | | | 4,645,298 | 8,653,718 |
| en euros | | | | |
| | | | 31/12/10 | 31/12/09 |
| | | | 12 mois | 12 mois |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion | | | | |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital | | | 51,778 | 6,851,247 |
| Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges | | | 4,068,465 | 37,500 |
| Total produits exceptionnels | | | 4,120,243 | 6,888,747 |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion | | | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital | | | 48,472 | 1,846 |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions | | | 1,387,573 | |
| Total charges exceptionnelles | | | 1,436,045 | 1,846 |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL | | | 2,684,198 | 6,886,901 |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise | | | | |
| Impôts sur les bénéfices | | | | |
| TOTAL DES PRODUITS | | | 69,158,882 | 74,286,955 |
| TOTAL DES CHARGES | | | 61,829,385 | 58,746,336 |
| BENEFICE OU PERTE | | | 7,329,497 | 15,540,619 |

Le tableau des mouvements des valeurs brutes des immobilisations se présente comme suit :

En euros

en euros

| Rubriques | Valeurs brutes à l'ouverture de l'exercice | Augmentations | Diminutions | Valeurs brutes au 31/12/10 |
|--|--|------------------|----------------|----------------------------|
| Immobilisations corporelles | 974,599,215 | 4,068,465 | - | 978,667,677 |
| - Terrains | 365,072,706 | - | - | 365,072,706 |
| Europlaza | 142,136,000 | - | - | 142,136,000 |
| Arcs de Seine | 154,416,706 | - | - | 154,416,706 |
| Rives de Bercy | 68,520,000 | - | - | 68,520,000 |
| - Constructions | 607,962,128 | - | - | 607,962,128 |
| Europlaza | 265,483,116 | - | - | 265,483,116 |
| Arcs de Seine | 227,724,336 | - | - | 227,724,336 |
| Rives de Bercy | 114,754,675 | - | - | 114,754,675 |
| - Inst. Tech. Mat. et out. Ind. et autres immos. corp. | 1,564,381 | - | - | 1,564,381 |
| Europlaza | 337,584 | - | - | 337,584 |
| Arcs de Seine | 53,326 | - | - | 53,326 |
| Rives de Bercy | 1,173,471 | - | - | 1,173,471 |
| - Immobilisations en cours | - | 4,068,465 | - | 4,068,465 |
| Arcs de Seine | - | 4,068,465 | - | 4,068,465 |
| Immobilisations financières | 867,938 | 346,589 | 193,391 | 1,021,136 |
| Dépôts et cautionnements versés | - | - | - | - |
| Actions propres | 406,410 | 346,589 | - | 752,999 |
| Espèces versées / contrat de liquidité | 461,528 | - | 193,391 | 268,137 |
| Total de l'actif immobilisé brut | 975,467,153 | 4,415,054 | 193,391 | 979,688,813 |

Au 31 décembre 2010, CeGeREAL détenait 32 922 de ses propres actions sur un total de 13 372 500 actions.

Ventilation du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est entièrement réalisé en France, il se décompose comme suit en fonction de la nature des prestations rendues :

en euros

| | 31/12/10 12 mois | 31/12/09 12 mois |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Loyers | 54,686,652 | 57,518,102 |
| Refacturation de charges locatives | 5,716,841 | 5,800,685 |
| Refacturation d'impôts aux locataires | 3,552,885 | 3,346,635 |
| Indemnités de résiliation | | 121,864 |
| Autres produits | | 256,640 |
| Total | 63,956,378 | 67,043,926 |

Détail de certains postes du compte de résultat

Détail des autres achats et charges externes :

en euros

| | 31/12/10 12 mois | 31/12/09 12 mois |
|--|---------------------|---------------------|
| Charges refacturées aux locataires | 5,333,034 | 5,430,147 |
| Locations | 84,288 | 108,954 |
| Entretien et réparation des immeubles ^(a) | 1,586,555 | 157,633 |
| Charges sur locaux vacants ^(b) | 973,439 | 833,306 |
| Honoraires ^(c) | 4,839,308 | 4,745,741 |
| Publications | 381,425 | 450,472 |
| Divers | 265,149 | 412,736 |
| | 13,463,198 | 12,138,989 |

Tableau de financement

en euros

| RESSOURCES | 31/12/10 | 31/12/09 |
|---|-------------------|-------------------|
| Capacité d'autofinancement de l'exercice | 34,775,936 | 41,548,807 |
| Autofinancement disponible | 34,775,936 | 41,548,807 |
| Apport en fond propres et comptes courants | 30,388 | 43,192 |
| Diminution des éléments de l'actif immobilisé | | |
| Augmentation des dettes financières auprès des établissements de cr | | 22,491,840 |
| Augmentation des autres dettes financières (dé) | 337,393 | |
| Total des ressources | 35,143,717 | 64,083,839 |
| EMPLOIS | | |
| Distributions de dividendes | 22,733,250 | 26,076,375 |
| Augmentation des éléments de l'actif immobilisé | 4,221,664 | 410,197 |
| Diminution des dettes financières (dépôts reversés aux locataires) | | 209,193 |
| Diminution des dettes financières (auprès des é | 3,500,000 | |
| Total des emplois | 30,454,914 | 26,695,765 |
| Variation du fonds de roulement net global | 4,688,803 | 37,388,074 |

| VARIATION EXPLOITATION | 31/12/10 | | 31/12/10 | 31/12/09 |
|---|------------------|-------------------|------------------|---------------------|
| | Besoins | Dégagements | | |
| <u>Variation des actifs d'exploitation</u> | | | | |
| Comptes clients, comptes rattachés | | 8,440,390 | 8,440,390 | (1,339,603) |
| Autres créances | 221,886 | | (221,886) | (5,932,629) |
| Comptes de régularisation et charges constatées d'avance | | 21,567 | 21,567 | 25,648 |
| <u>Variation des dettes d'exploitation</u> | | | | |
| Fournisseurs, comptes rattachés | | 806,492 | 806,492 | (2,132,187) |
| Dettes fiscales et sociales (hors exit tax) | 1,419,913 | | (1,419,913) | 523,250 |
| Autres dettes | 129,806 | | (129,806) | 603,167 |
| Comptes de régularisation et produits constatés d'avance | 7,175,262 | | (7,175,262) | (230,577) |
| Variation nette d'exploitation | 8,946,867 | 9,268,449 | 321,582 | (8,482,931) |
| VARIATION HORS EXPLOITATION | | | | |
| <u>Variation des autres débiteurs</u> | | | | |
| Dettes envers les associés | | | | |
| <u>Variation des autres créditeurs</u> | | | | |
| Dettes sur immobilisation, comptes rattachés | | 4,333,620 | 4,333,620 | |
| Dettes fiscales et sociales (exit tax) | | | | (22,491,840) |
| Variation nette hors exploitation | - | 4,333,620 | 4,333,620 | (22,491,840) |
| Besoins ou dégagement net de fond de roulement dans l'exercice | 8,946,867 | 13,602,069 | 4,655,202 | (30,974,771) |
| Variation des disponibilités | | 9,344,005 | 9,344,005 | 6,413,303 |
| Variation nette trésorerie | - | 9,344,005 | 9,344,005 | 6,413,303 |
| Variation du fonds de roulement net global | 8,946,867 | 4,258,064 | 4,688,803 | 37,388,074 |